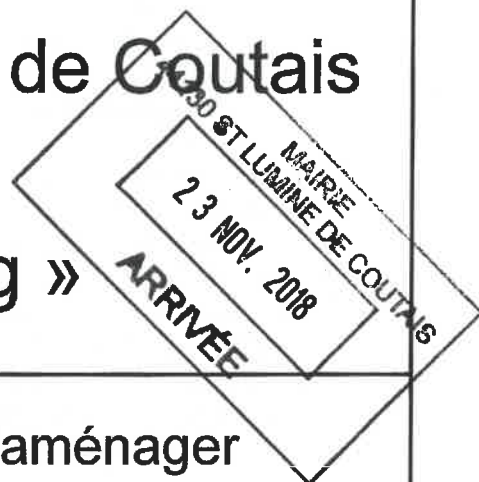


Ind	Nature de la modification	Date	Visa

Commune de Saint Lumine de Coutais
 Rue de la Comète
« Le Clos du Bourg »



Dossier administratif de Permis d'aménager
 Présenté par

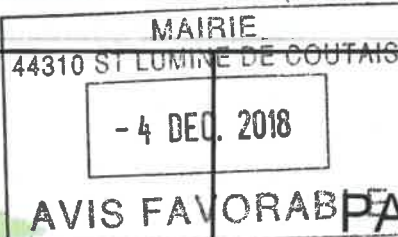


2 rue Marie Curie
 CS 52411
 44124 - VERTOU Cedex
 Tél : 02 51 79 18 96 - Fax : 02 28 21 25 85
 Email : accueil@ifi-ouest.fr



ARCHITECTURE URBANISME
 acdm-architecture.com

2, rue Marie Curie - CS 52411 - 44124 VERTOU
 T: 02.51.79.18.91 / M: architectes@acdm-architecture.fr
 RCS NANTES 490 708 443 APE 7111Z - N° d'inscription ORAPLS 1172



10


JACQUES BUREAU
 GEOMETRE EXPERT FONCIER
 B.P 2116
 39, rue du 11 Novembre 1918
 44121 VERTOU Cedex
 Tel : 02.40.34.25.05 - Fax : 02.40.34.80.05
 Email : jacquesbureau@wanadoo.fr

Date
12 octobre 2018

Dossier
18145

Règlement du lotissement

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

I – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Les occupations et utilisations du sol réglementées par le plan local d'urbanisme (PLU), et donc celles du règlement de lotissement, sont celles qui sont mentionnées à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

Le règlement du lotissement est donc tenu juridiquement par les dispositions de cet article.

Le règlement du PLU et ses documents graphiques ainsi que le règlement du lotissement, sont opposables à l'exécution des travaux suivants:

- Constructions (y compris les annexes, les abris de jardin, les piscines, les clôtures mais aussi la possibilité d'obliger à les incorporer au bâtiment principal, voire même de les interdire, etc.)
- Plantations;
- Affouillement ou exhaussement;

I - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme valables sur le territoire de la Commune de Saint Lumine de Coutais (Plan Local d'Urbanisme).

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement

Il doit être porté à la connaissance des acquéreurs des parcelles à l'occasion de chaque vente ou location.

Le complément graphique du présent règlement est traduit par le «Plan de composition d'ensemble du projet » PA4 (prévu à l'article R441-4 2° du code de l'urbanisme).

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative du « permis d'aménager ».

II. PERIMETRE D'APPLICATION

L'opération de demande de permis d'aménager concerne une parcelle unique cadastrée section AA n°645 d'une superficie cadastrale de 30 a 43, correspondant à une **superficie mesurée** sur le terrain de **2866 m²** et classée au PLU en secteur AUB.

Elle constituera :

- des parties privatives (composées de 5 lots, numérotées de 1 à 5 et destinées à la construction de maisons à usage principal d'habitation).
- et des parties communes (constituées par la voie de desserte et les places de stationnement, un espace vert collectif).

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Sur la présente opération il sera fait application :

- o soit des règles en vigueur au moment de l'instruction des demandes d'autorisation de construction
- o soit du règlement du PLU cristallisé par le permis d'aménager dans les 5 ans suivant l'achèvement s'il est plus favorable

Cette réglementation est complétée par les éléments suivants :

- **Implantation des constructions:**

Les constructions devront être implantées dans le respect de la réglementation en vigueur et à l'intérieur des limites autorisées sur le plan de composition. Seule l'installation d'abris de jardin sera autorisée en partie arrière des lots et dans le respect de la bande de 3,00m d'espace planté situé en limite arrière de tous les lots. (cf : pièce PA4 du dossier).

Suivants les dispositions de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, il est précisé que le présent règlement s'oppose à l'application, des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sur le projet au regard de la totalité du terrain d'assiette.

Ces règles s'imposeront individuellement sur chacun des lots.

- **Stationnement des véhicules**

Le stationnement des voitures sera interdit en dehors des places de parking prévues à cet effet sur les espaces privatifs. Les places situées dans les parties communes seront réservées au stationnement temporaire des visiteurs. Il sera obligatoire à chaque acquéreur de lot de constituer sur son terrain, un accès non clos destiné à permettre le stationnement de deux véhicules (cf PA4).

- **Possibilités maximales d'occupation des sols - Surface de plancher**

L'aménageur prévoit l'attribution d'une superficie maximale constructible (surface de plancher) pour un total de 1000m².

Ce total sera réparti conformément aux indications portées ci-dessous.

NOTE : La surface de plancher d'une construction est définie à l'article L 112.1 du code de l'urbanisme (Ordonnance n° 2011.1539 du 16 novembre 2011 ainsi que les décrets et circulaires d'application).

SUPERFICIES DES LOTS **et répartition de la surface de plancher**

N° du lot	Superficies des lots	Surfaces de plancher autorisées
1	478 m ²	200 m ²
2	476 m ²	200 m ²
3	453 m ²	200 m ²
4	407 m ²	200 m ²
5	402 m ²	200 m ²
TOTAL	2216 m²	1000 m²

Pour chaque lot, les dalles des futures constructions devront respecter les valeurs minimales et maximales indiquées sur le tableau ci-dessous :

N° du lot	Altitude minimale	Altitude maximale
1	19.25 m	20.25 m
2	19.00 m	19.70 m
3	18.85 m	19.75 m
4	18.45 m	19.25 m
5	17.95 m	18.45 m

